

Gemeinde

Aying

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 36a

„Mischgebiet - Dürrnhaar Nord“

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Jäger, Marx, Dörr

QS: ChS

Aktenzeichen

AYI 2-38

Plandatum

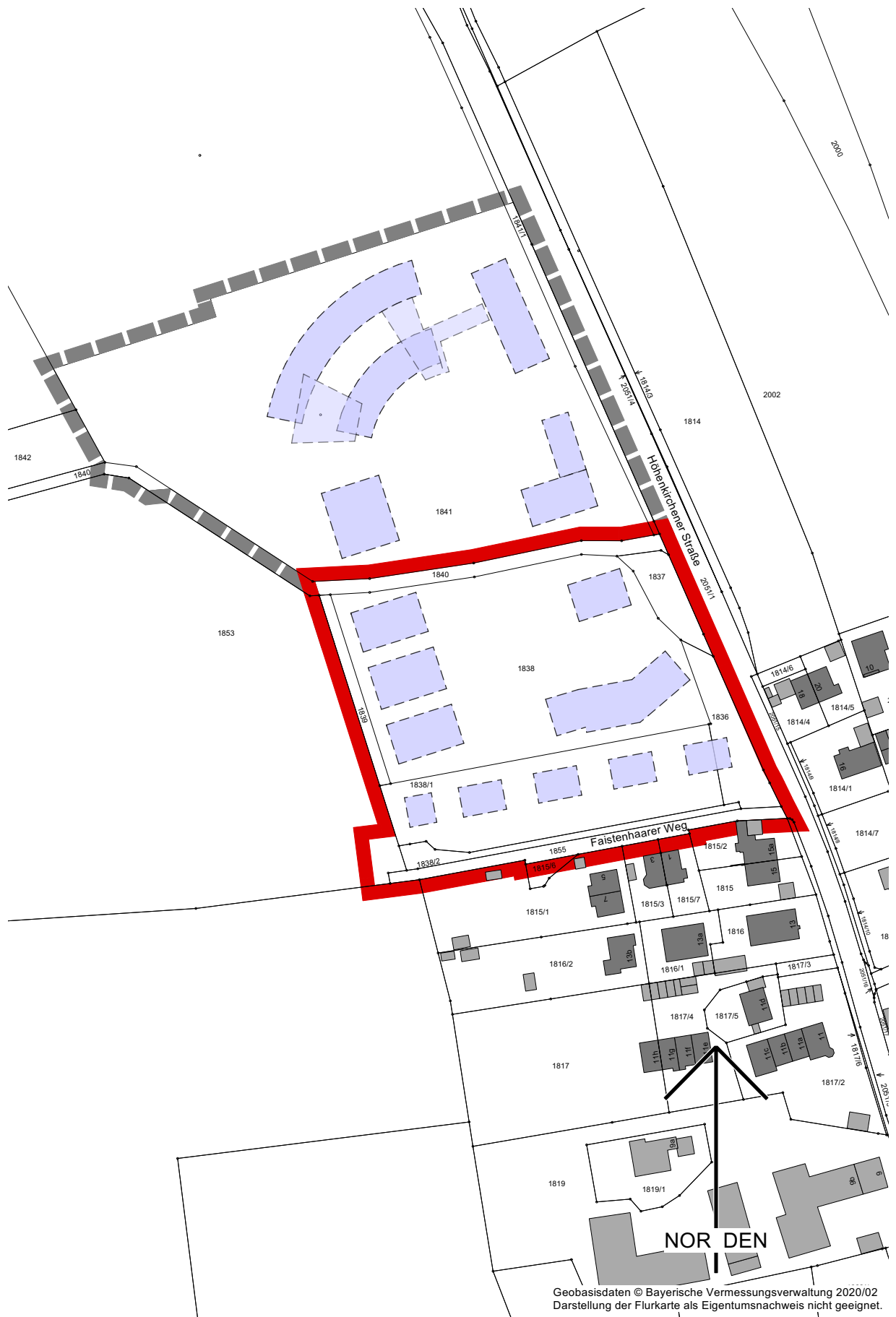
27.07.2021 (Entwurf)

31.03.2020 (Vorentwurf)

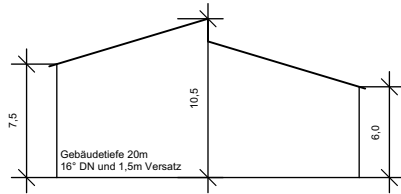
Satzung

Die Gemeinde Aying erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

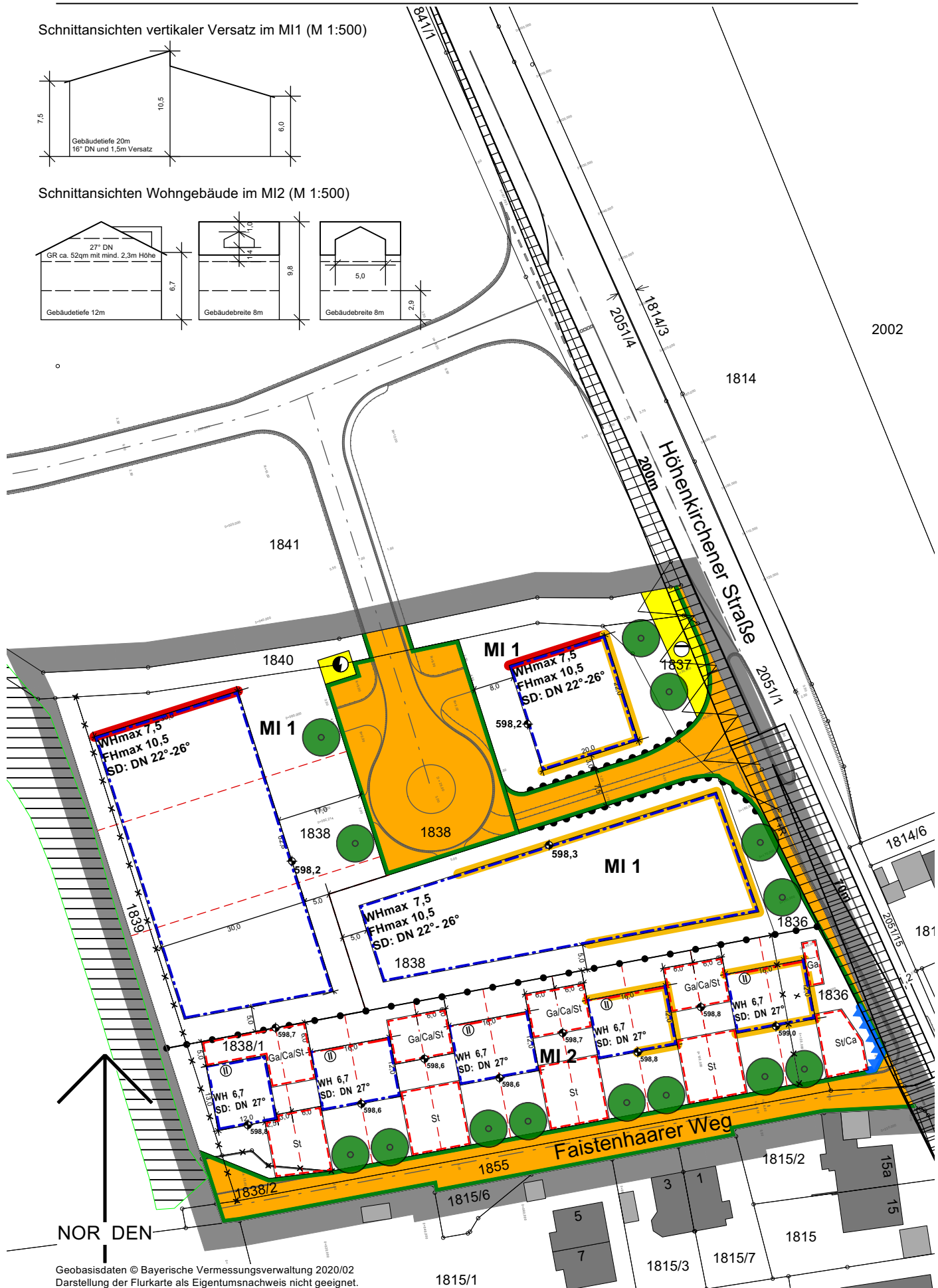
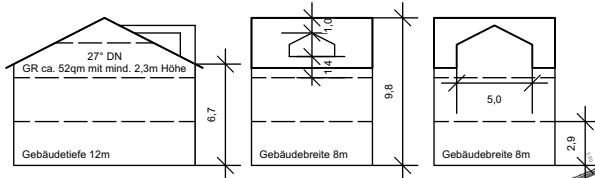
Übersichtsplan



Schnittansichten vertikaler Versatz im MI1 (M 1:500)



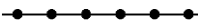
Schnittansichten Wohngebäude im MI2 (M 1:500)



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020/02
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- 1.3 Nach Umsetzung der Erschließung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 36 „Gewerbegebiet Dürrnhaar Nord“ ist die Benutzung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Wendeanlage und Höhenkirchener Straße nur mehr als Fuß- und Radweg zulässig.

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MI 1** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Teilbereich MI 1
- 2.1.1 Im Teilbereich MI 1 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
- 2.1.2 Im MI 1 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Boardinghäuser,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 2.1.3 Im Teilbereich MI 2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude.
- 2.1.4 Im MI 2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Boardinghäuser,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 2.1.5 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Im MI 1 ist eine max. Grundflächenzahl von 0,4 und im MI 2 eine max. Grundflächenzahl von 0,23 zulässig.
- 3.2 Im MI1 kann die gem. Ziffer 3.1 festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 und im MI 2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- 3.3 Im MI 2 ist eine Überschreitung der gem. A 3.1 festgesetzten GRZ für Außentreppen, Vordächer und Balkone um 15% und für Terrassen um max. 10% zulässig.

- 3.4 **WHmax 7,5** **max.** zulässige Wandhöhe in Metern

- 3.5 **WH 6,7** **zwingend** festgesetzte Wandhöhe in Metern

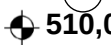
Die Wandhöhe wird gemessen von der nächstgelegenen, festgesetzten Höhenkote bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zum obersten Abschluss der Wand.

- 3.6 Im MI2 wird eine max. Wandhöhe von 3 m für Garagen und Carports festgesetzt, die vom nächstgelegenen, festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zum obersten Abschluss der Wand gemessen wird.

- 3.7 **FHmax 10,5** **max.** zulässige Firsthöhe in Metern

Die Firsthöhe wird gemessen von der nächstgelegenen, festgesetzten Höhenkote bis zum höchsten Punkt des Daches.

- 3.8 **II** **zwingend** zwei Vollgeschosse

- 3.9  **510,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 510,0 m ü. NHN

- 3.10 Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 0,3 Meter über der festgesetzten Höhenkote liegen.

- 3.11 Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze

- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im MI 2 ausnahmsweise durch vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände und Balkone um max. 1,5 m und durch Terrassen mit Überdachung sowie erdgeschossige Anbauten mit einer max. Wandhöhe von 3 m um max. 3 m überschritten werden.

- 4.3 Erdgeschossige Anbauten mit einer max. Wandhöhe von 3 m dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um max. 3 m überschreiten und bei Doppelhaushälften ohne Abstandsflächen an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangeführt werden, wenn sie max. zwei Drittel der Breite der Außenwand der jeweiligen Haushälfte in Anspruch nehmen.
- 4.4  Baulinie
- 4.5 Die festgesetzten Baulinien dürfen ausnahmsweise durch vor die Außenwand Vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände und Balkone um max. 1,5 m überschritten werden.
- 4.6 Im MI 1 ist eine abweichende Bauweise mit Einzelhäusern zulässig, die über 50 m lang sind.
- 4.7 Im MI 2 wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- 4.8 Die Gebäudeseiten, die bis an die Baulinie herangebaut werden müssen, sind von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Aying ausgenommen.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 **SD** nur Satteldach je Hauptgebäude zulässig
- 5.2 **DN 12° bis 27°** zulässige Dachneigung von 12° bis 27°
- 5.3 **DN 27°** **zwingend** festgesetzte Dachneigung von 27°
- 5.4 Im MI 2 sind nur symmetrische Satteldächer mit Dachziegeln zulässig.
- 5.5 Bei Satteldächern muss der First mittig über die Längsrichtung des Gebäudes (Einzelhaus oder Doppelhaus) verlaufen und es wird ein Mindestdachüberstand von 0,8 m festgesetzt.
- 5.6 Im MI 1 sind vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (versetzter First) zur Belichtung bis zu einem Versatz von max. 1,50 m zulässig.
- 5.7 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 5.8 Dacheinschnitte sind unzulässig; Dachgauben sind mit eigener Firstausbildung oder als Schleppgaube bei einer Dachneigung von 27° zulässig. Sie dürfen max. 3 m breit sein und müssen mit ihrem First mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst bleiben. Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist max. eine Dachgaube je Dachseite zulässig. Ausnahmsweise sind Firstverglasungen zulässig.
- 5.9 Quergiebel sind mit dergleichen Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes und max. 5 m breit zulässig und müssen mit ihrem First mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst bleiben. Der Quergiebel darf die festgesetzte Wandhöhe bis zu dem Maß überschreiten, welches sich aus Satz 1 dieser Festsetzung ergibt. Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist ein Quergiebel anstelle einer Dachgaube zulässig.

- 5.10 Technische Aufbauten, Dachausstiege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen, die haustechnisch begründet und notwendig sind, dürfen die Wandhöhe um max. 3,0 m überschreiten und sind 3,0 m von der Gebäudekante zurückzusetzen und dürfen max. 10% der Dachfläche einnehmen.
- 5.11 Für Wandflächen sind Putz-, Holz- und Glaselemente zulässig. Sichtbetonflächen und Metallelemente sind nur untergeordnet zulässig. Geschlossene Metallfassaden sind unzulässig. Die Baukörper sind je 20,0 m Wandlänge durch Materialwechsel, Vor-/Rücksprünge des Gebäudes oder Fassadenbegrünung zu gliedern.
- 5.12 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Auf Flachdächern von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in aufgeständerter Bauweise mit einer maximalen Anlagenhöhe von 1,0 m errichtet werden.

6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1  Fläche für Nebenanlagen mit folgender Zweckbestimmung:

St	Stellplätze
Ga	Garagen
Ca	Carports

Darüber hinaus sind Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, wenn die gem. A 3.2 festgesetzte Gesamt-GRZ eingehalten wird.

- 6.2 Eine Unterkellerung der Garagen ist zulässig.
- 6.3 Im MI 2 sind je Einzelhaus/Doppelhaushälfte eine Garage und ein Carport zulässig.
- 6.4 Im MI 1 sind Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragenrampen, Garagen und Carports auch außerhalb der Bauräume zulässig, sie müssen einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten; Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von der Erschließungsstraße aus erschlossen werden.
- 6.5 Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück nur im MI 1 zulässig. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- 6.6 Die zulässige Dachneigung für Garagen, Carports und Nebengebäude beträgt 18°; bei intensiver Dachbegrünung sind auch Flachdächer zulässig.

7 Werbeanlagen und Einfriedungen

- 7.1 Werbeanlagen sind nur am Gebäude in Form von Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 1,0 m und einer max. Breite von 0,5 m zulässig. Firmenlogos dürfen eine Höhe von 1,0 m und die Länge von 3,0 m nicht überschreiten und nur an der Stätte der beworbenen Leistung errichtet werden. Zusammen darf ihre Fläche nicht mehr als 10 % der Fassadenseite betragen, welcher sie zugeordnet sind.
- 7.2 Die Errichtung von Werbeanlagen über die Dachkanten der Gebäude hinaus ist unzulässig.
- 7.3 Werbestelen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Fläche von 1,5 qm im Bereich der Einfahrt zulässig. Eine Sammelwerbeanlage ist mit einer Größe von max. 5 qm und einer Höhe von max. 3,5 m an der Abzweigung von der St 2078 zulässig.
- 7.4 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, bewegtem Laserlicht, sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 7.5 Einfriedungen sind sockellos auszuführen. Entlang der Erschließungsstraße sind nur offene Einfriedungen als Stabgitter- oder senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe bis zu 1,2 m zulässig. Zwischen den Grundstücken und zur Eingrünung sind offene Einfriedungen als Stabgitter- oder senkrechte Holzlattenzäune sowie Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zwischen dem MI1 und MI2 sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,8 m zulässig.
- 7.6 Sichtschutzwände und Terrassentrennwände sind nur zwischen Privatgrundstücken von Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m und mit direktem Anschluss an das Gebäude zulässig.

8 Verkehrsflächen

- 8.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2 F Fußweg
- 8.3 R Radweg
- 8.4  Straßenbegrenzungslinie
- 8.5  Bereiche ohne Zu- und Abfahrt
- 8.6 Je Baugrundstück ist eine Zu-/ Abfahrt zulässig und ab einer Grundstücksgröße von 3000 qm sind zwei voneinander getrennte Zu-/ Abfahrten mit einer max. Breite von jeweils 8,0 m zulässig.
- 8.7 Von der Staatsstraße St 2078 sind unmittelbare Zugänge und Zufahrten nicht zulässig.
- 8.8 Im MI 2 sind für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

9 Versorgung

- 9.1  Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung:



Elektrizität



Abwasser

- 9.2 Es sind Anschlüsse an das geplante Fernwärmenetz der Geothermieranlage vorzusehen.

10 Grünordnung

- 10.1  Zu pflanzender Baum

Von den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume darf bis zu 5 m abgewichen werden.

- 10.2 Pflanzqualitäten

Bäume sind als Hochstämme, mindestens 2. Wuchsordnung, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m bzw. entlang der Staatsstraße bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.

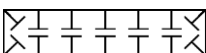
- 10.3 Die Gehölzpflanzungen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Bei Ausfall sind Gehölze entsprechend den vorgegebenen Pflanzqualitäten gem. A 10.2 zu ersetzen.

- 10.4 Tiefgaragen sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit keine Hauptgebäude, Zufahrten oder Nebenanlagen darüber liegen, mit mindestens 0,8 m durchwurzelbarem Boden überdeckt werden.

- 10.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

- 10.6 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen.

11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 11.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

- 11.2 Lage Ausgleichsfläche - Fl.Nr. 1754 (TF) im Maßstab 1:1.000



- 11.3 Die gekennzeichnete Teilfläche des Flurstückes 1754 der Gemarkung Peiß wird den Eingriffsflurstücken 1836 (TF), 1837 (TF), 1838, 1838/1, 1838/2, 1839, 1840 (TF) und 1855 (TF) der Gemarkung Peiß als Ausgleichsfläche zugeordnet.

- 11.4 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Werbeanlagen sind nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen zulässig. Bei Freiflächen ist der Lichtstrahl nach unten zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60°C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhen dürfen 4,5 m nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht beleuchtet werden.

12 Immissionsschutz

- 12.1  Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von max. 2 m über 599,0 m NHN
- 12.2  Keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen zulässig.

Zu den mit Planzeichen „rote Linie“ gekennzeichneten Bauräumen ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesetzte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbe Geräusche in Höhen von 60 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschritten wird.

- 12.3  Schalldämmende Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume notwendig.

Zu den mit Planzeichen „orange Linie“ gekennzeichneten Bauräumen sind keine Fenster von Schlafräumen anzuordnen. Ist dies nicht möglich, ist für die betroffenen Schlafräume durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109-1 an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen. Davon kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht mit „orange Linie“ gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.

Für alle im Bebauungsplanumgriff geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ist ein Nachweis ausreichender Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen nach Maßgabe der DIN 4109-1 in der zum Bauantrag gültigen Fassung zu führen.

- 12.4 Tiefgaragenrampen sind ins Gebäude zu integrieren oder mit schalldämmenden Materialien (erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w} > 25$ dB) einzuhausen. Die Steigung der Tiefgaragenrampen soll nicht mehr als 15% betragen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, sind kraftschlüssig verbunden auszuführen. Abweichungen von den o.g. Vorhaben sind möglich, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Schallabstrahlung der Tiefgaragenzufahrten zu keiner maßgeblichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Gebäuden führt.

- 12.5 Werkstätten oder ähnlich geräuschintensiv genutzte Räume im an das MI 2 angrenzenden Teil des MI 1 sind von Norden zu erschließen. Deren Fenster und Türen sind bei geräuschintensivem Betrieb in Richtung des MI 2 geschlossen zu halten. Die Außenbauteilkonstruktionen dieser lauten Räume müssen im eingebauten Zustand am Bau mindestens folgende bewertete, resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:
- Tore $R_w = 12 \text{ dB}$
 - Fassaden, incl. Fenster $R_w = 30 \text{ dB}$
 - Dach, incl. Oberlichter $R_w = 25 \text{ dB}$.

13 Bemaßung

- 13.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2078

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gem. § 9 Abs. 1 FStrG bzw. gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 10 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

- 2  Biotop

Für die nach Art. 16 BayNatschG geschützten, biotopkartierten Flächen 8036-0069-002 sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung zu ergreifen. Von den zu erhaltenden Gehölzbeständen ist mit Baugrenzen, Wegen etc. ein Abstand von 1,5 m ab Ende des Kronentraufbereiches einzuhalten, da sonst trotz Anwendung von Gehölz erhaltenden Maßnahmen nicht sichergestellt werden kann, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Gehölze kommt. Zusätzlich ist dieser Bereich während der Bauphase mit einem Schutzzaun zu sichern. Es wird auf die Einhaltung der DIN 1820 und RAS-LP 4 zum Schutz des Biotops hingewiesen. Unnötige Lichtquellen, die nicht der individuellen oder öffentlichen Sicherheit dienen und Auswirkungen auf den sich in unmittelbarer Nähe befindenden geschützten Landschaftsbestandteil (Biotop 8036-0069-002, Art. 16 BayNatSchG) haben können, sind zu unterlassen.

C Hinweise

- 1  Grenze des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 36 „Gewerbegebiet Dürrnhaar Nord“

- 2  bestehende Grundstücksgrenze

- 3  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

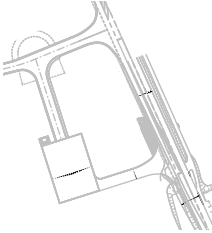
- 4  zu entfernende Grundstücksgrenze

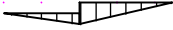
- 5 1838 Flurstücksnummer, z. B. 1838

- 6  bestehende Bebauung

- 7  geplante Bebauung

- 8  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 495,5 m ü NHN

- 9  Geplante Erschließungsstraße mit Höhen und Böschungen

- 10  Sichtdreieck

Innerhalb des Sichtdreiecks gemäß der Richtlinie für Straßen dürfen außer durchsichtigen Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

- 11 Grünordnung

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Empfohlene Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Empfohlene Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 12 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
 Bei Baumneupflanzungen sind die DIN 18916 und die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.
- 13 Freiflächengestaltungsplan
 Jedem Bauantrag und jeder Bauanzeige ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, sogenannte „Steingärten“ sind gem. Festsetzung A 10.5 unzulässig.
- 14 Gemeindliche Satzungen:
 Es sei auf folgende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Aying in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen:
- Abstandsflächensatzung
 - Stellplatzsatzung
- 15 Brandschutz
 Für den Brandschutz sind zum einen die „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 und zum anderen die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen. Für Gebäude, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, ist eine Feuerwehrezufahrt erforderlich.
- 16 Artenschutz
 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).
 Um Verstöße gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, ist vor dem Gebäudeabriss auf Fl. Nr. 1836/0 eine Kontrolle des Gebäudes durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse und Hornissen durchzuführen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
 Zum Schutz von Vögeln sollte bei Glasflächen, welche eine Fläche von 3 qm überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückgegriffen werden, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener

Umweltanwaltschaft zum Thema Vogelanflug verwiesen: <http://wua-wien.at/natur-schutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>

Unnötige Lichtquellen, die nicht der individuellen oder öffentlichen Sicherheit dienen und Auswirkungen auf den sich in unmittelbarer Nähe befindenden geschützten Landschaftsbestandteil (Biotop 8036-0069-002, Art. 16 BayNatSchG) haben können, sind zu unterlassen.

17 Immissionsschutz

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten in Kauf zu nehmen. Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

Bei der Genehmigung eines lärmrelevanten Vorhabens im Bereich des Bebauungsplanareals soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Immissionskontingente ergeben sich dabei aus den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten nach dem festgesetzten Verfahren. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

Der Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume innerhalb des Gewerbegebietes bemisst sich gegenüber dem Gewerbelärm nach den Kriterien der TA Lärm von 1998.

18 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde angeschlossen sein. Hydranten müssen mindestens eine Wasserleistung von 1000l/min aufweisen. Die Errichtung von Kabelverteilern, bündig mit dem Leistenstein, ist auf Privatgrund zu dulden. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist im MI 2 auf dem Grundstück zu versickern.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

19 Energie

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist auf eine möglichst energieeffiziente Bauweise zu achten. Umweltfreundliche Formen der Energieversorgung

sind zu bevorzugen. Insbesondere kann dies durch eine optimale Sonnen-Ausrichtung und kompakte Kubatur der Gebäude, oder die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen.

Es ist die Nutzung von umweltfreundlichen, schadstoffarmen und recycelbaren Baustoffen zu empfehlen. Organische Baustoffe, wie Holz, sind energieintensiven Baustoffen, wie Beton oder Ziegel, vorzuziehen. Bei gleicher Eignung ist aufgrund seines CO₂-Vermeidungseffektes dem FSC- oder PEFC-zertifizierten Baustoff Holz auch bei tragenden Bauteilen – soweit wirtschaftlich und technisch sinnvoll – der Vorzug zu geben.

Geeignete Dachflächen sind für die Gewinnung von Solarstrom mit Photovoltaik, Solarthermie oder für Dachbegrünung zu nutzen. Diese Nutzung ist bei der statischen Auslegung der Dächer explizit zu berücksichtigen.

20 Erdbewegungen

Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden getrennt vom Unterboden zu lösen und zu sichern. So kann beim späteren Wiedereinbau der wertvolle Oberboden wieder als oberste Substratschicht in den Freiflächen aufgebracht werden.

21 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Staatsstraße St 2078 sind vor Ausführungsbeginn mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.

22 Vorschriften und Normen

Die genannten Vorschriften und Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger

München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Aying, den

.....
Peter Wagner, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Mischgebiet Dürrnhaar Nord“ beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbe- und Mischgebiet Dürrnhaar Nord“ in der Fassung vom 31.03.2020 hat in der Zeit vom 30.04.2020 bis 15.06.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbe- und Mischgebiet Dürrnhaar Nord“ in der Fassung vom 31.03.2020 hat in der Zeit vom 30.04.2020 bis 15.06.2020 stattgefunden.

3. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan in den Bebauungsplan Nr. 36a „Mischgebiet Dürrnhaar Nord“ und den Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Dürrnhaar Nord“ zu teilen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36a in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36a in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Die Gemeinde Aying hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan Nr. 36a in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aying, den

(Siegel)

.....
Peter Wagner, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Aying, den

(Siegel)

.....
Peter Wagner, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36a wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.